

*ExFoS - Expert Forensic Science**XXIV. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství**Brno 2015*

**POROVNÁNÍ PRÁVA STAVBY DLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU  
S ŘÍŠSKÝM ZÁKONÍKEM Č.114 ZE DNE 11.ČERVNA1912 A SOUČASNÝ STAV -I  
CONTRAST LAW BUILDING IN ACCORDANCE WITH NEW CIVIL CODE,  
ALONG IMPERIAL CODE NO. 114 FROM OF THE DAY 11. JUNE 1912 AND  
STATUS QUO – I**

**Jiří Adámek<sup>27</sup>***ABSTRAKT:*

*Porovnání ustanovení o právu stavby dle nového občanského zákoníku a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, s právem stavby dle č. 114 říš. zákoníka ze dne 11. června 1912.*

*ABSTRACT:*

*Contrast law about a building right according to new civil code and law No. 344/1992 Sb., about real estate register Czech republic (cadastral law), in valid wording, with building right according to No. 114 empire code from of the day 11. June 1912.*

*KLÍČOVÁ SLOVA:*

*soudní inženýrství, právo stavby, stavba, nemovitost, nemovitá věc, katastr nemovitostí, oceňování nemovitostí, občanský zákoník, nový občanský zákoník, pozemek.*

*KEYWORDS:*

*Forensic engineering, building right, building, realty, real thing, real estate register, appraisal realty, civil code, new civil code, piece of land.*

**1 ÚVOD**

Informace o novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ) byly publikovány ve formě článku v roce 2012, viz [6] [7]. Další článek k této problematice vypracoval autor této statě a publikoval jej na mezinárodní vědecké konferenci pro znalce v technických a ekonomických oborech ExFoS (Expert Forensic Science), konané 24. až 25. ledna 2014 v Brně. Pro tento účel, určený jinému resp. širšímu okruhu čtenářů, byl příspěvek rozšířen a přepracován.

Článek se zamýšlí nad problematikou **práva stavby** ve vztahu k novému občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ). Právní úpravy jsou pro nás všechny nové a jsou spíše v obecné rovině. Nahrazením dosavadního, více než 40 let starého občanského zákoníku novým předpisem představuje revoluční změnu v občanském právu. NOZ vychází z jiných ideologických, politických i terminologických východisek. S novým občanským zákoníkem vyvstávají do popředí otázky:

Co bude nemovitá věc (dále jen „nemovitost“) a co nikoliv?

---

<sup>27)</sup> Adámek, Jiří, Ing.arch.et Ing.PhD. – 1. Jiří Adámek,VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 244/ 53 budova U14, 602 00 Brno, e-mail: [atelieraz@seznam.cz](mailto:atelieraz@seznam.cz)

- Jak se projeví návrat zásady, že vše co je na pozemku k pozemku vlastnický přirůstá?
- Jaký bude osud staveb na cizím pozemku?
- Bude možné postavit stavbu na cizím pozemku?
- Dopad NOZ na katastr nemovitostí? Co přináší nový katastrální zákon?
- Co se stane s bytovými a nebytovými jednotkami ve vlastnictví?

Jaká práva lze nově k nemovitostem zřizovat?

- Návrat **práva stavby**.
- Co jsou reálná břemena?
- Co jsou služebnosti?
- Návrat výměnku.
- Návrat pachtu.
- Spoluvlastnictví a přídatné spoluvlastnictví.
- Vlastnictví bytů a nebytových prostorů dle NOZ.
- Co je nového v zástavním právu?
- Problém s hypotékami?

Jak budou omezeni vlastníci nemovitostí?

- Co jsou rozhrady?
- Co se sousedovým zvířetem na mém pozemku? A co se sousedovými stromy?
- Může soused na můj pozemek?
- Kdy musíme strpět nezbytnou cestu na svém pozemku?

Důležité je uvědomit si, že nový občanský zákoník zrušil jak stávající občanský zákoník, tak i zákoník obchodní. Nová právní úprava ruší více než 238 právních předpisů. Jsou rušeny zákony, které upravovaly nebo ovlivňovaly právní vztahy k nemovitostem, například:

- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- Zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- Zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- Zákon č. 344/1992 Sb., zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

**Ruší i nařízení vlády č. 111/2001Sb.,** o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, **vyhlášku č. 162/2001 Sb.,** Českého úřadu

zeměměřického a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, **vyhlášku č. 26/2007 Sb., (katastrální vyhláška)**, kterou se prováděl zákon č. 265/1992Sb., a zákon č. 344/1992 Sb. V České republice platil do 31.12.2013 Občanský zákoník z roku 1964, který umožňoval různé vlastnictví pozemku a stavby, na něm postavené. Pojem právo stavby tento občanský zákoník neznal. Stavbu považoval za samostatnou nemovitost. Nový občanský zákoník (dále jen NOZ, vydán dne 22. 3. 2012 pod č. 89/2012 Sb., s účinností od 1. 1. 2014) nově přináší mj. pojem právo stavby. Dříve naši předkové právo stavby znali; toto pojetí se v průběhu dalších let vytratilo, znovu se objevuje v NOZ. Bohužel přerušená kontinuita ve vývoji občanského práva způsobila, že pojem a funkční mechanismy práva stavby byly zapomenuty, obdobně jako metody jeho oceňování. Problém práva stavby byl řešen například v těchto publikacích:

- Bradáč A.: Novelizace českého občanského zákoníku II – Právo stavby. *Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*, číslo 2–3, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2011. ISSN 1211-443X [5].
- Bradáč A.: Co přinese nový občanský zákoník?, *Upravený příspěvek V. mezinárodní konference soudních znalců v Bratislavě 15.–16. 6. 2012* [6]. Bradáč A.: Co přinese nový občanský zákoník?. *Soudní inženýrství, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*, číslo 2, Akademické nakladatelství, Cerm s.r. o. Brno, 2012. ISSN 1211-443X [7]
- Daňhel P.: *Právo stavby – prováděcí předpis z roku 1912, oceňování nemovitostí* [8].

NOZ ze stavby činí přímou a neoddělitelnou součást pozemku, je však v NOZ možno najít výjimky z tohoto nového uspořádání.

Je-li vlastník pozemku odlišný od vlastníka uvažované stavby, pak se použije „**právo stavby**“. Právo provést stavbu na cizím pozemku bude založeno smlouvou.

Stavebník, který není vlastníkem pozemku a chce provést stavbu, musí k ohlášení, popř. k žádosti o stavební povolení, prokázat právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Toto ustanovení vyplývá z ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), obdobně jako z ustanovení § 105 odst. 1 stavebního zákona či např. z ustanovení § 96 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.

Smlouva zakládající právo provést stavbu není žádným právním předpisem specifikována, avšak ze smyslu stavebního zákona vyplývá, že se jedná na rozdíl od jednostranného souhlasu s provedením stavby o dvoustranný právní akt.

Pro porovnání současného a dřívějšího přístupu k právu stavby uvádíme dále dostupné podklady.

## 2 NAŘÍZENÍ MINISTRŮ Č.114/1912 ŘÍŠSKÉHO ZÁKONÍKU

Níže uvedené důležité pasáže jsou z knihy „Pro právo stavby“, kterou v roce 1938 vydal Spolek pro právo stavby – Praha III– Nerudova ul. 247 [1].

Jedná se o citace z nařízení ministra spravedlnosti v dohodě s ministrem veřejných prací, ministrem vnitra a ministrem financí ze dne 11. června 1912 čísl. 114 říš. zákoníka o provedení zákona o stavebním právu.

---

*Aby byly provedeny oddíly I. a II. zákona ze dne 26. dubna 1912 čís. 86 říš. zákoníku, nařizuje se:*

*§ 1.*

*Podle §2 zákona mohou kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva, obecně prospěšné ústavy nebo sdružení zřizovati stavební právo na svých pozemcích, jestliže v každém případě bylo zjištěno rozhodnutím zemského úřadu, že zřízení stavebního práva je ve veřejném zájmu. Toto rozhodnutí je závazné pro soud a musí býti prokázáno listinami současně se žádostí za zápis stavebního práva do knih. Žadatel má si proto rozhodnutí vyžádati před podáním žádosti.*

*Jestliže v knihovním návrhu se odvolává ústav nebo sdružení na povahu obecné prospěšnosti, rozhodne se zemský úřad o této otázce jako prejudicielní .*

*§ 2.*

*Zákon nestanoví žádného omezení pojmu obecné prospěšnosti, který by vyplýval ze slovního výrazu. Může býti brán v nejširším smyslu a jako jeho opak může býti pokládána působnost ve výlučném nebo převážném zájmu jednotlivců. Nadace, stavební družstva, stavební společnosti a spolky sluší zejména tenkrát pokládati za obecně prospěšné ústavy nebo sdružení, jestliže:*

- a) podle svých stanov slouží ke zlepšení obytných poměrů méně zámožného obyvatelstva a sledují výlučně nebo převážně účely uvedené v § 4 zákona čís. 232 říš. zák. ze 22. prosince 1910 (stavba malých bytů, nabývání domů s malými byty nebo domů, které mají býti zřízeny nebo přestaveny na malé byty) ;*
- b) jejich stanovy omezují dividendu rozdělenou členům nejvýše na 5 % vplacených podílů a neslibují při zrušení společnosti více, než vrácení vplacených podílů, zbytek pak společnostního jmění věnují obecně prospěšným účelům (§ 12 zákona ze dne 22. prosince 1910 čís. 242 říš. zák.).*

*Nadace nebo stavební sdružení, jimž byla přiznána ministerstvem veřejných prací obecná prospěšnost podle článku 30. stanov státního bytového fondu pro bytovou péči o malé byty (vyhláška ministerstva veřejných prací z 9. února 1912 čís. 28.ř.z.) jsou pokládány pokaždé za obecně prospěšné také ve smyslu zákona o stavebním právu.*

*§ 3.*

*Jestliže je podána žádost za rozhodnutí správního úřadu, buďtež předloženy smlouvy o stavebním právu a ostatní pomůcky, kterých je třeba pro rozhodnutí, zdali je tu zájem veřejný. Mimo to ústavy a sdružení, které chtějí s poukazem na obecnou prospěšnost svého působení zříditi na svých pozemcích stavební právo, mají předložiti doklady (stanovy, jednací řády a podobně), aby byla objasněna tato předběžná otázka.*

*§ 4.*

*Zemský politický úřad vykoná šetření, jehož je třeba k rozhodnutí. Zejména může si vyžádati posudek místně příslušného bytového výboru, vyjádření obecních úřadů, sociálních pojišťovacích ústavů a sdružení, jejichž úkolem je zlepšiti bytové poměry. Tímto šetřením nesmí však býti zdrženo rozhodnutí déle, než je nezbytně zapotřebí. Úřadům a korporacím, které byly dožádány o vyjádření, buď stanovena přiměřená lhůta, pokud možno krátká, po jejímž uplynutí buď rozhodnuto bez ohledu na vyjádření, jež dosud nedošlo. Jde-li o obecně prospěšný ústav nebo sdružení, má zemský úřad do svého písemného rozhodnutí, že zřízení*

---

*stavebního práva je ve veřejném zájmu, pojmouti také prohlášení, že přisvědčil předběžné otázce o obecné prospěšnosti.*

*§ 5.*

*Do rozhodnutí zemského úřadu lze si stěžovati rekurem podle zákona ze dne 12. května 1896 čís. 101 říš. zák. Jde-li o zřízení stavebního práva, aby byly zřízeny byty, rozhoduje o stížnosti ministerstvo veřejných prací v dohodě s ministerstvem vnitra, ve všech ostatních případech ministerstvo vnitra v dohodě s příslušnými ministerstvy.*

*§ 6.*

*Může-li se žádosti za spis stavebního práva vyhověti podle knihovního stavu a předložených listin, poznamená se na listu břemen té knihovní vložky, na níž stavební právo má býti vloženo.*

*§ 7.*

*Jsou-li parcely, na něž stavební právo se propůjčuje toliko částí knihovního tělesa, buďtéž odepsány a přeneseny do nově zřízené vložky, na jejímž listu závad poznamená se žádost za zápis stavebního práva.*

*Další řízení je upraveno §§ 13 a 14 zákona ze dne 26. dubna 1912 čís. 86 říš. zák. Jsou-li parcely, na které bylo propůjčeno stavební právo, přeneseny do nové vložky, budiž v usnesení uvedeném v § 13, odst.2, vyznačena také knihovní vložka, od které tyto parcely byly odepsány.*

*§ 8.*

*Listovní zapíše každou povolenou poznámku žádosti za zápis stavebního práva do seznamu, zaznamená den, kdy bylo doručeno vyzvání k přihláškám účastníkům, jakož i nároky na toto vyzvání přihlášené a bdí nad uplynutím čtrnáctidenní a šedesátidenní lhůty. Po uplynutí lhůty podá listovní zprávu soudu podle předpisu § 29 instrukce k provedení obecního zákona knihovního.*

*Má se státi, jakmile sezná z deníku nebo jiných záznamů k němu náležejících, že se má státi opatření soudu z úřední povinnosti.*

*§ 9.*

*Nebyl-li v přihlašovací lhůtě přihlášen žádný nárok, který používá přednostního práva, nebo bylo-li prokázáno, že jsou přihlášené nároky zapraveny nebo zajištěny, budiž bez nové žádosti za zápis provedeno zapsání na listu závad knihovního tělesa, které má býti zavazeno, zřízení stavebního práva a zároveň budiž zřízena pro stavební právo zvláštní knihovní vložka.*

*§ 10.*

*Knihovní vložka stavebního práva nově zřízená budiž označena číslem následujícím po poslední vložce katastrálního území.*

*Vlastnost této knihovní vložky buď vyznačena na listu statkové podstaty uprostřed nahoře nápisem: Vložka stavebního práva. Předtištěná slova: Číslo položky, katastrální číslo, označení parcely (číslo domu a druh kultury), buďtéž přeškrtnutá červeným inkoustem a přes celou stránku prvního oddílu listu statkové podstaty budiž napsáno: Stavební právo na čas až do . . . 19 . . na nemovitostech v knihovní vložce, . . katastrální území .- . sestávajících ze stavební parcely . . číslo domu a . .*

*V druhém oddílu listu statkové podstaty budiž poznamenáno zřízení nové knihovní vložky.*

---

*Na vlastnickém listu vložky stavebního práva budiž místo vlastníka zapsán oprávněný ze stavby. Předpisy platné pro jiné zápisy na tomto listu, jakož i na listu závad, zůstávají nedotčeny.*

*§ 11.*

*Knihovni soud má vésti o všech vložkách stavebního práva abecední seznam podle jmen oprávněných ke stavbě, který má tyto sloupce:*

- 1. jméno oprávněného ze stavby a jiné známky k označení osoby;*
- 2. číslo vložky stavebního práva;*
- 3. jméno katastrální území;*
- 4. poznámka.*

### **3 STAVBA NA CIZÍM POZEMKU OD 1. 1. 2014**

Právní vztah ke stavbě je nikoliv nový, ale značně odlišný od současné úpravy.

Stavba na pozemku nebude samostatnou věcí nemovitou. Namísto nové stavby jiného vlastníka bude nově existovat tzv. „**právo stavby**“, tedy právo osoby odlišné od vlastníka pozemku (stavebníka) mít na povrchu pozemku nebo pod povrchem pozemku stavbu, stavba pak bude součástí tohoto práva.

**Právo stavby** je věcným právem k věci cizí, upraveným v § 1240 a následujících NOZ, a toto věcné právo k pozemku je považováno za nemovitou věc.

S účinností Od 1.1 2014 je aktualizován **zákon č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a to **zákonem č. 303/2013 Sb.**

**151/1997 Sb.**

**ZÁKON**

**ze dne 17. června 1997**

***o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)***

***Změna: 303/2013 Sb.***

***Díl čtvrtý***

***Věcná práva k nemovitým věcem***

***§ 16a***

***Oceňování práva stavby***

*(1) **Právo stavby** se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.*

*(2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.*

(3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.

(4) Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li **právo stavby** zřízeno za úplaty nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.

**VYHLÁŠKA Č 441/2013 Sb.**

**ze dne 17.prosince 2013**

**k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**

**Ministerstvo financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., stanoví:**

**ČÁST ČTVRTÁ  
VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM**

**§ 39**

**Oceňování práva stavby**

(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce

$$CPS_N = ru \times t,$$

kde

$CPS_N$ .....cena práva stavby s nezřízenou stavbou,

$ru$ .....roční užitek z práva stavby v Kč,

$t$  .....počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.

(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užitku plynoucího z práva stavby, podle vzorce

$$CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left( ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right),$$

kde

$CPS_Z$ ...cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

$ru$  .....roční užitek z práva stavby v Kč,

$i$  .....míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

$n$ .....počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

$N$ .....náhrada při zániku práva stavby v Kč.

(4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.

(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětuujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši

ročního užítu. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.

(6) Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.

(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.

## **HLAVA II**

### **Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu**

#### **§ 31**

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

- a) je celá stavba pronajatá,
- b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
- c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I.

(3) Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které tvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek a památek UNESCO.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.



*(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce*

$$CV = \frac{N}{p} \times 100,$$

*kde*

*CV.... cena určená výnosovým způsobem v Kč,*

*N..... roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,*

*p..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.*

*(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.*

*(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m<sup>2</sup>.*

Stavebník se realizací stavby na základě práva stavby nestává přímo vlastníkem stavby, ale vlastníkem zmíněného práva stavby. Samotná stavba je pak součástí práva stavby.

Vlastníkovi pozemku může být vyhrazeno schválení určitého právního nebo faktického jednání stavebníka. Toto vyhrazení souhlasu je však omezené pouze na jednání stavebníka, které by bylo k újmě vlastníka pozemku.

Dále může smlouva o právu stavby stavebníkovi uložit, aby stavbu provedl do určité doby, či mu uložit povinnost stavbu pojistit. Povinnost stavebníka je udržovat stavbu v dobrém stavu.

S právem stavby bude možné nakládat stejným způsobem jako v současné době se stavbou samotnou. Bude ho tedy možné zatížit, převést, vydržet.

Právo stavby přináší stavebníkovi přímo ze zákona vyplývající omezení.

#### **4 PRÁVO STAVBY V KATASTRU NEMOVITOSTI**

NOZ nahlíží na **právo stavby jako na nemovitou věc**, bude se zapisovat do katastru nemovitostí jako samostatná věc **vkladem** a to na základě:

- **rozhodnutí orgánu veřejné moci** (rozsudek),
- **smlouvy** (soukromá vkladová listina),
- **souhlasného prohlášení o nabytí práva stavby vydržením** v případě shody mezi vlastníkem pozemku a tím, kdo uplatňuje vznik práva vydržením.

Nový Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) byl publikován ve Sbírce zákonů dne 23.8.2013 pod č. 256/2013 Sb. Evidence nemovitostí je dosud platně regulována zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Přijetí nové právní úpravy je vynuceno zejména přijetím nového občanského zákoníku, který přináší do oblasti katastru nemovitostí rozsáhlé změny.

S novým občanským zákoníkem současně má nabýt účinnost od 1.1.2014.

Nadále se pro evidenci nemovitostí bude používat pojem katastr nemovitostí, který bude považován za veřejný seznam obsahující údaje o nemovitostech, rozsah údajů, které budou evidovány je širší, než tomu bylo dosud (rozšíření např. o **právo stavby, pacht**). Informovanost bude zajištěna jednak na katastrálních úřadech, na kontaktních místech veřejné správy či prostřednictvím internetu, a to buď bezplatně nahlížením do katastru, anebo za stanovenou úplatu prostřednictvím dálkového přístupu.

Dále má s novým občanským zákoníkem současně nabýt účinnost od 1.1.2014

zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákona č. 344/1992 Sb., zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastr nemovitostí) **ruší i nařízení vlády č. 111/2001** o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, **vyhlášku č. 162/2001** Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, **vyhlášku č. 26/2007 Sb., (katastrální vyhláška)**, kterou se prováděl zákon č. 265/1992 a zákon č. 344/1992 Sb.

Právo stavby bude zapsáno na novém listu vlastnictví, který bude patřit oprávněnému z práva stavby.

V případě již zřízené stavby bude na tomtéž listu vlastnictví evidován i údaj o budově, která je součástí práva stavby, s uvedením všech pozemků, jež jsou právem stavby zatíženy.

Části B výpisu z katastru nemovitostí, zde bude uvedeno Samotné právo stavby, ve které bude poznamenáno jako stavebníková výhoda. Bude uvedena doba vzniku a zániku včetně informace, kterého pozemku se právo stavby týká. Obdobně tomu bude i v případě, kdy stavba nebyla dosud zřízena § 1240.<sup>28)</sup>

---

<sup>28)</sup> ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2013. 316 s, str. 229

**Části C**, zde se v katastru zapisují omezení. Mezi omezení (nevýhody) můžeme zařadit **zřízení reálného břemene a stavební plat**. Výhrady souhlasu se zatížením práva stavby budou zapsány v poznámkách. Vlastník pozemku zatíženého právem stavby bude mít na svém samostatném listu vlastnictví zapsáno zatížení svého pozemku právem stavby s uvedením doby vzniku práva i doby jeho trvání. Po zániku práva stavby se stane stavba součástí pozemku. V katastru se ve vkladovém řízení zánik práva stavby vyznačí zrušením listu vlastnictví, který svědčil právu stavby, s výmazem všech omezení, která zatěžovala pozemky dotčené právem stavby.

#### **4.1 Přechodné období**

Nový občanský zákoník vychází z názoru, že plné využití změn na zápisy provedené do konce roku 2013 se uplatní až od roku 2015. **Rok 2014 bude přechodným obdobím, obdobím**, kdy se změny budou vžívat do systému (např. zákonné předkupní právo vůči spoluvlastníkovi nemovitosti v případě prodeje podílu zaniká až 31.12.2014 atd.).

#### **4.2 Přechodná ustanovení**

Pro přechod na novou právní úpravu jsou důležitá **přechodná ustanovení** nového občanského zákoníku i **přechodná ustanovení** obsažena v novém katastrálním zákoně.

#### **4.3 Základní změny**

- **nová věcná práva** - do katastru nemovitostí se bude zapisovat 15 nových věcných práv k nemovitostem, která neexistovala a která zavedl nový občanský zákoník,
- návrat superфициální zásady – údaj o tom, že součástí pozemku je stavba (bude na listu vlastnictví v části B),
- **rozšíření skutečností, které podléhají zápisu do katastru nemovitostí** (zvláště se budou evidovat zápisy skutečností týkající se nemovitosti i osoby vlastníka nemovitosti, které mohou mít vliv na omezení v nakládání s nemovitostí - blíže § 23 a §25 katastrálního zákona) – 19 nových poznámek,
- **rozšíření vkladového řízení** – záznamem se řeší pouze specifické případy,
- **evidence cenových údajů** – pro potřeby orgánů veřejné moci i realitnímu trhu,
- **nová podoba vkladového řízení, elektronizace postupů**,
- důsledné prosazení principu **materiální publicity** katastru nemovitostí – **ochrana dobré víry**.

S účinností nového občanského zákoníku se **stavba stává součástí pozemku** tam, kde **v katastru** bude ke dni účinnosti NOZ evidován stejný vlastník pozemku a stavby, **údaj o budově jako o samostatném předmětu práva nebude již v katastru uveden**.

I když se stavba stane součástí pozemku a budova nebude evidována jako samostatná věc, budou **se údaje o budově do katastru zapisovat i nadále, ale jiným způsobem** než u budov, které budou i nadále samostatnou věcí.

Budova, která bude součástí pozemku, se bude **zobrazovat do katastrální mapy**. Údaj o tom, že součástí pozemku je stavba, bude **uveden prostřednictvím pozemku**, na kterém je postavena, a to tak, že **na listu B, tj. v části, ve které jsou uvedeny evidované údaje o**

pozemku, bude uveden i **údaj o tom, o jakou budovu se jedná (číslo popisné nebo evidenční)**; pokud budově nebylo přiděleno č.p. nebo číslo evidenční, bude uveden údaj o způsobu využití budovy (např. garáž, jiná stavba apod.)

#### **4.4 Evidence předmětu do katastru podle nového katastrálního zákona**

**Nový občanský zákoník definuje nemovitost podstatně jiným způsobem.** Nově se stanovilo, které z definovaných nemovitostí podléhají evidenci v katastru. **Vymezení evidovaných nemovitostí obsahuje § 3 nového katastrálního zákona** a je koncipován tak, aby bylo možné navázat na dosavadní obsah katastru.

**Nově se v katastru evidují:**

- pozemky v podobě parcel,
- **právo stavby,**
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky, vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

**Rozestavěné budovy,** zapsané podle předcházející právní úpravy, jsou evidovány i nadále a to až do doby, než bude vlastníkem ohlášeno, že byla budova dostavěna a povoleno její užívání. **Podle nové právní úpravy již zapisovány nebudou.** Dle důvodové zprávy ke katastru nemovitostí evidence rozestavěných budov není opodstatněná, neboť ty se stanou v naprosté většině **součástí pozemku nebo práva stavby.** Bude zhotovena zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené.

V katastru se **samostatně** budou evidovat **jednotky vymezené podle NOZ** a **jednotky** vymezené podle úpravy na základě **zákona č. 72/1994 Sb.,** o vlastnictví bytů. Jednotky, které byly vymezeny ještě v režimu zákona o vlastnictví bytů, budou i nadále existovat v režimu původního zákona. Naproti tomu jednotky vymezené za účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat v režimu tohoto zákoníku.

#### **4.5 Obsah katastru**

Obsah katastru je rozšířen a přizpůsoben požadavkům, které na katastr klade nový občanský zákoník. Do katastru se bude zapisovat **15 nových věcných práv k nemovitostem,**

---

**kteřá dosud neexistovala a která zavedl nový občanský zákoník, rovněž se bude zapisovat 19 nových poznámek. Nově bude katastr evidovat i cenové údaje.<sup>29)</sup>**

Katastr obsahuje:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- **druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, **pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby**, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a **čísla jednotek**,
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka domu**“),
- údaje o právech včetně **údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva**, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),
- **cenové údaje**, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, **zda se jedná o dočasnou stavbu**,
- **upozornění týkající se nemovitosti**, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví.

Vklad

Má-li právo vzniknout, změnit se nebo zaniknout, je nutný jeho **vklad do katastru**, kdy vklad se provádí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

**Vkladem se bude zapisovat**

- **právo stavby**,
- právo vlastnické,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,

---

<sup>29)</sup> Tyto cenové údaje budou vedle bonitovaných půdně ekologických jednotek rozšířeny i o obdobné údaje v zastavěných územích a vedle toho budou vedeny i nové ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Právní úprava a způsob jejich vedení bude obdobná jako u BPEJ.

- správa svěřeneckého fondu,
- zákaz zcizení a zatížení,
- vzdání se práva na náhradu škody práva na pozemku,
- rozdělení práva k nemovitosti na jednotky.

**Z vedlejších ujednání se vkladem bude zapisovat:**

- předkupní právo,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě a zpětného prodeje,
- výhrada lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- **nájem – pacht** – požádá-li o to vlastník nebo nájemce.

## **5 ZÁVĚR**

V následujícím článku „Porovnání práva stavby dle nového občanského zákoníku, s říšským zákoníkem č. 114 ze dne 11. června 1912 a současný stav – II.“ se autor bude zabývat problémem ocenění pozemku, na němž vázne právo stavby, prověřením vztahu cena stavebního platu versus cena práva stavby *CPSN* podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb., včetně vlivu vstupních veličin na ocenění práva stavby.

## **6 LITERATURA**

- [1] *Pro právo stavby*, 1938, vydal Spolek pro právo stavby –Praha III – Nerudova ul. 247.
- [2] Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: *Připomínky k návrhu nové vyhlášky o provedení zákona č. 151/1997 Sb.*, listopad 2013.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb. *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*, **poslední aktualizace** zákonem 303/2013 Sb. – s účinností od 1. ledna 2014.
- [4] ELIÁŠ K. a kol.: *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Wolter Kluwer ČR, Praha, 2013, 316 s, str. 229.
- [5] BRADÁČ A.: Novelizace českého občanského zákoníku II – Právo stavby. *Soudní inženýrství*, 2–3/2011, Akademické nakladatelství Cerm s.r.o., Brno, 2011. ISSN 1211-443X
- [6] BRADÁČ A.: *Co přinese nový občanský zákoník?* Upravený příspěvek pro V. mezinárodní konferenci soudních znalců v Bratislavě 15.–16. 6. 2012.
- [7] BRADÁČ A.: *Co přinese nový občanský zákoník?* *Soudní inženýrství*, 2/2012, Akademické nakladatelství Cerm s.r.o. Brno, 2012. ISSN 1211-443X
- [8] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb.
- [9] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

- [10] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- [11] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
- [12] Předpis č. 111/2001 Sb., Nařízení vlády o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel.
- [13] Vyhláška č. 345/2004 Sb., kterou se mění vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění vyhlášky č. 460/2003 Sb.
- [14] Vyhláška č. 26/2007 Sb. Vyhláška, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).
- [15] <http://www.psp.cz>

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. a Ing. Lubomíru Weigelovi, CSc. za cenné připomínky a odborné rady z oblasti soudního inženýrství a oceňování nemovitostí.